

会議の名称	令和元年度 第1回 東久留米市空家等対策協議会特定空家等部会
開催日時	令和元年5月27日(月) 午後1時00分から午後5時00分まで
開催場所	庁舎7階 704会議室
出席者 及び欠席者	<p>●出席者(敬称略)</p> <p>    部会長：川 義郎</p> <p>    部会員：殿田 俊三、志藤 美和、北村 喜宣、濱中 冬行</p> <p>●欠席者(敬称略)：なし</p> <p>●事務局 環境政策課長 岩澤 純二</p> <p>    同課 係長 小林 秀敏</p> <p>    同課 主任 白旗 曜</p>
会議次第	<p>開会</p> <p>現地視察</p> <p>議題</p> <p>    議題1 現地調査票と特定空家等判定基準</p> <p>    議題2 特定空家等に対する措置の体制</p> <p>    議題3 空家等に関する適正管理の流れ</p> <p>その他</p> <p>閉会</p>
配布資料	次第、特定空家等部会議題等(資料1)、現地調査票・特定空家等判定票事例(資料2)、空家等に関する適正管理の流れ(案)(資料3)、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(参考資料1)、特定空家等判定事例(空き家対策に関する実態調査結果報告書(総務省)抜粋)(参考資料2)、住宅地区改良法施行規則(公基準参考事例)(参考資料3)、略式代執行と財産管理人制度(空き家対策に関する実態調査結果報告書(総務省)抜粋)(参考資料4)
問い合わせ先	東久留米市環境安全部 環境政策課生活環境係 電話：042-470-7753(直通)

会議経過（意見等要約）

**【現地視察】** ※現地視察に行く前の内容

- ・現地では、資料2の2ページ以降に整理している項目の視点で空家等を見るのか。（委員）  
→特定空家等の判定基準として、大きく「点数化」と「非点数化」に分けられる。項目は難しいところもあることから、まず、こういう項目例があるということで検討願いたい。（事務局）
  
- ・調査の主体は誰なのか分からない。（委員）  
→議題2の「特定空家等に対する措置の体制」において、主体を考えたい。実際に現地で試したところ、環境政策課は住宅や建物の専門ではないため、環境政策課だけでの判断は厳しい。庁内の体制を考えたい。（事務局）  
→専門部署である庁内の建築部署から協力が得られるのか。（部会長）  
→建築部署からの協力は願えるが、庁内協力以外でも、外部の視点が必要かについても検討願いたい。（事務局）
  
- ・事前に躯体や耐震性・耐久性等を調べた結果を、部会のメンバーが現地確認するのが良いので、今後は事前準備を願う。現地視察に予め留意事項があるか。（部会長）  
→現地にこの人数で視察すれば、近隣住民から何か言われる可能性はある。（事務局）  
→現地視察は地域住民にとってプラスの印象になるのではないか。（部会長）  
→今回の視察が、地域住民に「空き家問題をいつ解決できるのか」期待させてしまうことになりかねない。（委員）  
→特定空家等にあたる可能性はあるが、後に特定空家等の認定にならないということもあり得る。（事務局）  
→地域住民の声というのも、特定空家等の認定にとって、とても重要な話でもある。（部会長）
  
- ・地域の現状は拝見するのが一番である。（部会長）  
→市の東・西・中央の全域を回れるような視察場所を選んだ。参考写真にあるこの空き家は空家法が平成27年に施行されて、28年から29年に一度、所有者が伐採に対応したが、またこの状態になってしまった。（事務局）  
→市には空き家条例はあるか。空き地や管理不全家屋、樹木が敷地外に出ている場合はどうか。（部会長）  
→空き家条例はないが、昭和40年代に制定した空き地に関する条例はある。（事務局）  
→空き家条例のメインターゲットではないが、繁茂した樹木の維持管理に関係するような感じである。建物が見えないほど樹木が繁茂している空き家は見たことがない。（部会長）

→繁茂している樹木を伐採すれば済むのかもしれない。(委員)

→全国の空き家と比較しても、今回の視察場所は本市ならではの特征があると思う。現地の状況を踏まえると、法律上の概念にとらわれず、市が空家等に関する条例を策定する際には、樹木の伐採の条例化や塀の除却などが話に出るかもしれない。(部会長)

### 議題1 現地調査票と特定空家等判定基準

- ・資料2の2ページ以降に整理した「非点数化」と「点数化」を見比べて意見を聞きたい。点数化がしづらいこと、評価項目の個別点数が10点刻みでいいのかどうか。(部会長)
- ・個別評点を合算しても、その項目別最高点以上にはならないという趣旨か。(委員)
  - その通りです。(事務局)
  - 個別評点には現地の程度によって「15点」とかはあり得るのか。判定は「20点」「30点」もしくは「0点」ではなく、「ある」「なし」ではないか。門扉であれば角度でいけるので「ある」「なし」となるが、「バルコニーに傾斜が見られる」の評価は、「ある」「なし」になるのかという趣旨である。「50点満点」のうち、35点あるいは40点があるのではないか。これでもいいかもしれないが。(委員)
  - イメージとしては、「そういう状況か・そうではないか」でチェックしていく方が運用面ではやりやすい。(事務局)
  - 評点に中間点数を設ける方が難しい。「0点」「50点」の方が判定しやすい。(委員)
  - 判定にあたり、「危険である」「周囲に影響を及ぼす」という視点でひとくくりした後に、本当に建物が「倒壊するかどうか」を見ると思う。判定の順序は、周辺に対する影響度が一番大きい要素である。(部会長)
  - 評点の合計が100点以上を「特定空家等と判定する」とはいえ、広い敷地の建物では、おそらく周辺への影響がないだろう。囲繞地(いにょうち)も正直にやると特定空家等になってしまうのではないか。部会長が言われるとおりに、囲繞地の問題は悩ましい。(委員)
  - 運用で想定していないところも出てくると思われる。(事務局)
  - 特定空家等の判定は、「不特定多数の方に影響がある建物」を目的に判断するのか、もしくは「空家等を無くすこと」を目的とするのかでスタンスで違ってくる。(委員)
  - 基本的に苦情が入ってきている関係もある。(事務局)
- ・現地視察の感想として、特定空家等の判定基準は市独自の基準があっても良い、というのが、率直な意見である。(部会長)
  - 部会長が言われるとおりに現地視察した物件の内、特定空家等と判定ができる基準が良い。現地の状況から特定空家等に判定したくても、草木等に覆われているだけで建物の躯体に問題がなければ点数は低くなり、特定空家等に判定が出来ない場合がある。(委員)
  - 特定空家等に判定した上で除却するというのは、別の要素になるのかどうか。(部会長)
  - 特定空家等の判定は保安、衛生、環境の面から成立している。現地視察した物件は、立木の枝等が繁茂し周辺の生活環境に著しい支障を生じさせているかもしれないが、これには入っていないのではないか。(委員)
  - 生活環境に深刻な影響があるのかどうか。(部会長)

- 「点数化」による判定基準を行っても特定空家等に該当しない場合も想定されるため、空家法第2条第2項に合致できるよう具体的な内容とした方が良い。せっかく作っても特定空家等に判定ができないかもしれない。(委員)
- 特定空家等部会でどこまで決めてもらうのか。ガイドラインに準拠するのか、市独自基準とするのか、点数化、非点数化の4つの傾向で実際の調査票を決めるのは、今回の特定空家等部会で決めるのは難しいというのが正直なところである。(事務局)
- 市は目標を明確にし、それに見合った手法を部会で検討する方が、委員も意見が出しやすい。(部会長)
- ・特定空家等に判定する場合は、「周辺住民に悪影響を及ぼしているもの」と「危険性のあるもの」の2つである。現地視察した物件も周辺住民からの苦情の度合いで全く違う。仮に苦情の部分を除くすれば周辺環境に影響を及ぼさないこともある。物件の所有者に、苦情内容の解決を促す旨を伝えれば、対応してくれるかもしれない。一気に無くすのではなく、草木が繁茂したような物件は伐採で解決に至ることもある。(委員)
- 要するに、草木は手入れすれば、特に問題にならないということ。(部会長)
- 国交省のガイドラインそのものではなく、本市の自然環境やボリューム感を見て考えてはどうか。市は除却の助言・指導、勧告、命令、そして代執行という流れでも適合だと思ふ。現地視察した物件を特定空家等に判定したい場合は、その点を念頭に置いた判定基準が必要である。(委員)
- ・本日の現地視察により、空き家問題は想像以上に大変だということを実感した。この協議会で法律や所有者の難しさを知ったことで、直ちに解決が難しいということが市民に伝わった方が良いという気持ちになった。(委員)
- 市としてもいかに啓発していくかが大事である。(事務局)
- 樹木が敷地を飛び出しているも普通に生活している家もあるため、樹木の問題と空家等の問題は違うのではないかと。「点数化」のために、例えば、ドローンを使用して詳しく見ることが可能なかどうか。市独自の判定方法を設けた方が良い。(委員)
- 基本的に人口密集地となるD I D区域ではドローンは飛行禁止であり、飛ばすとしても特別な許可が必要になる。(事務局)
- ・資料2の5～6ページの評点区分①～④の内、1つの区分で100点を超えると特定空家等に判定されるということではないか。(委員)
- 本提示事例ではそのような判定になる。(事務局)
- 国交省の考え方に準拠するだけでなく、市独自に簡易的な判断を行うのであれば、「非点数化」も良いのではないかと。「非点数化」は言い換えれば「しっかりと見極められる」ということであり、数字で評価しなくても良いということである。市のまちづくりの特

徴が武蔵野の面影を活かすことであれば、そこに着目した基準や生活環境を基準に盛り込むのはどうか。(委員)

→最終的に除却するとしても、まず特定空家等の判定に至るまでの段階を整理してほしい。市の方向性に合致した判定基準を作成するためには、市の方向性を明確にしてほしい。(委員)

→「家が傾いているかどうかの空き家」の問い合わせが来ることは極めて少なく、周辺生活環境への影響に特化した相談が多いため、ガイドラインに準拠しながらもプラスアルファという考え方もある。(事務局)

・国交省のガイドラインにある基準「立木が原因」は市に合致しないため、ここを充実させることで、市民に樹木の不適正管理状態の物件に対してメッセージになる。(委員)

→樹木は成長するほど建物の土台の下に根が張るため、建物が傾く、あるいは基礎が割れるというようなことが起きるのではないか心配であり、そういう物件がある。(委員)

→特定空家等に認定し、所有者に気付いてもらうことが大事。(委員)

→今回の現地視察の物件のほとんどは、所有者に手紙を送付しているが、現実的に対応されていない。「お願いレベル」では対応されず、特定空家等に認定しないと改善されないことも考えられる。(事務局)

・市は樹木で苦労されているようであり大事なこと。助言・指導、勧告、命令という段階のために特定空家等に認定する。それも基準の1つであって良いのではないか。(部会長)

→評定項目に「助言への反応(状況改善の依頼文発送から6か月毎に加算)」という項目を設ける例もある。(事務局)

→現地視察した物件は、特定空家等に認定されるような状況であると考えている。(部会長)

・法律上の特定空家等の認定とは、所有者の主観的に関係なく、客観的状況のみで認定することとなっている。(委員)

→行政が助言・指導しても改善が見られない場合は客観的事実といえる。(部会長)

→基準策定後、部会で取り上げた物件をすべて特定空家等に認定する必要はない。「認定しない」という結果があっても良いのが大事なポイントである。(委員)

・判定基準は10項目程度とし、「危険である」「近隣に迷惑を掛けている」という形で簡単に判断する。もしくは設定した項目の内、例えば3～4項目が該当すれば「認定」となるような方法が分かりやすい。(委員)

→どのような形にするかは空家等を判定する構成メンバーによる。判定後に、説明が出来るようにしておくことが必要である。(委員)

→見る人によって中身に違いが出る。(委員)

→国土交通省のガイドラインの基準で判断することとし、改めて評価票を作成しなくても、

そういう手法もあると思う。(事務局)

- ・「行政が適正に判断したか」が問われないようにすること。その意味では「点数化」は一つの基準になるが、現時点で誰が判断できるのか難しい。特定空家等に認定した建物の詳細な情報として、建築確認申請の有無や完成した時期等のデータベースが必要。資料2の1ページの「空家等現況調査票」にある情報よりも更に詳細な情報がないと、今後の利活用等の判断ができないだろう。(委員)

→「点数化」の方が分かりやすいが点数に拘る必要はない。「定性的」な方法ならばプロセスはしっかりしておくこと。特定空家等の認定に係る手続は、法律上は何も規定していない。「点数化」と「定性的」のコンビネーションも考えられる。所有者は住んでいないため実情を知らないことも多いと思われ、いかにコミュニケーションを図るかが行政の一番大事な点であれば、行政指導はあり得る。(委員)

→特定空家等の認定ための行政指導は、十分にあり得る。(部会長)

- ・環境衛生上問題がある空家等の所有者に連絡する際、木が繁茂していることに加え、現地視察で使用した写真を併せて送っても相手から連絡が来ないということか。(委員)

→文章だけでは分からないと考え、問題点の箇所の写真も同時に送っている。所有者が近くに住まう場合は訪問することで、解決に至るケースも幾つかある。(事務局)

- ・認定自体で争われることはないと思うが、「点数化」は自らを拘束する感じを抱く。とりあえず「定性的」で行い、経験則を重ねてから数値化していく方法もある。(委員)

→独自基準では、根拠説明を要するのが市として厳しいところもあり、ガイドライン準拠に特別項目を設けて「非点数化」とするか。生活環境の解釈をもう少し広げ、この評価項目のプラスアルファとするかどうか。(事務局)

→ガイドライン準拠とは言え、市が決定したものは市独自の基準に基づいた認定と言える。(委員)

- ・参考資料2の121ページにある板橋区の事例は、老朽化家屋を増やさないように、良い建物の街を形成するためにおいては必要な判定である。(委員)

→板橋区条例は、空き家以外の老朽建築物に対することも定められていると思う。委員からの意見は、条例制定に対する提言と受け止め願いたい。(部会長)

→23区ではこのような条例と補助金はセットになっていると思われる。(事務局)

- ・現地では委員からの意見もあり、市民は緑を愛する方が多いということを知った。建物や敷地が草木に覆われていると管理不全の問題にもなるため、市は積極的に伐採を働きかける。応じなければ「費用の徴収」をもっと打ち出した方が良いという気がする。この理解

で良いか。全国的にも緑が生い茂っている空き家は珍しい。(部会長)

→あの樹木は地権者の所有物になるが、市が指定した樹木はあるのか。本人が管理する方が難しいと感じる。(委員)

→本日視察した箇所では樹木が指定されているものはない。(事務局)

→助成金が不足しているため、こういう状態を招いてしまうのではないか。(委員)

→保存樹木に助成はしているが、管理費が十分ではないという現実がある。(委員)

→生垣や保存樹木については管理の一助として助成している。(事務局)

→樹木に関しても検討願いたい。なお、本議題で議題2「特定空家等に対する措置の体制」も含めて意見を願う。(部会長)

## **議題2 特定空家等に対する措置の体制**

- ・議題2の名称は、「特定空家等に対する措置の体制」に変更となることに、了承願う。(部会長)



### 議題3 空家等に関する適正管理の流れ

- ・現地視察の結果、部会が空家等対策協議会に「提言する」という位置付けを、資料3のフロー図に盛り込めないか。(部会長)
- ・フローに「空家等に該当 or 可能性が高い」とあるが、「空家等を確認する」場面はどこか。庁内で位置付ける枠を図示しないと分からない。(委員) →空家等でも「確認が取れる・取れない物件」が同時にあり、後になって「確認が取れる」場合があるため、そうなればこのフローに載せるようになるのか。(部会長)
  - 「空家等」の判定の部分を明確にする。実際はフローの前段部分も詳しいものがあるが、このフローは後半を見せるために省略したものである。(事務局)
  - フロー図を住民に公開するのであれば、前段部分も含めたフローが分かりやすい。(委員)
  - これは計画に載せるフローとして作成したものである。(事務局)
  - まず詳細なフローがあった上で、市民に公開する図は資料3のような「ダイジェスト版」とした方が協議会としても良い。詳細なフロー図も用意願う。(部会長)
- ・フローの「庁内組織」(黄色の枠内)にある「特定空家等」は、「特定空家等の候補」ということであれば、文言修正を願う。(委員)
  - 「候補」のことであり修正する。(事務局)
- ・フローには利活用するような空家等は含まれるのか。(委員)
  - 状態の良くない空家等に限ったフローである。(事務局)
  - 詳細なフローがあった方が良い。いろんな段階で「特定空家等」に認定されるかもしれない。(部会長)
- ・現地視察した空家等は、フローの「空家等対策協議会」への「協議」(緑の矢印)にあたるのか。(委員)
  - 現状まだどの段階でもない。これからルールを決める。「庁内組織」で話し合ったものを対策協議会なのか部会なのかという所もあり、意見願いたいという段階である。「一次判定」から「三次判定」まで行うのかの意見もある。(事務局)
  - 現時点は事務局の説明のとおり、まだ空家等の判定段階ではない。本日のフローをたたき台に、委員からの意見を踏まえ、他のバリエーションもあるのかも含めて事務局は検討願う。(部会長)

以上